

Naam: M.M. Weerink
Datum: 15 januari 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp.
Telefoonnummer:

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek beoogde (gewijzigde) planinvulling Groeneveldsweg 8
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Nee
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	I.A.M. ten Seldam
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In 2016 is een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Groeneveldsweg 8, waarbij een deel van de bebouwing naar een kantoorfunctie en een bed & breakfast voorziening zou worden getransformeerd. Ten tijde van de planologische procedure heeft de initiatiefnemer zich beraden over zijn plannen. Na onderzoek van alternatieven (o.a. zorg, zorg-wonen) is geconcludeerd dat invulling als woonbestemming de beste waarborg zal bieden voor instandhouding van de landschappelijke waarde van het perceel. Dit heeft ertoe geleid dat een plan is ontstaan waarbij het bestaande perceel van circa 3,2 ha wordt opgesplitst in twee woonkavels: één kavel van 0,4 ha en één kavel van 2,8 ha. De kavel van 0,4 ha is gelegen naast de bestaande woning Groeneveldsweg 4 en is toegankelijk vanaf de Groeneveldsweg. De hierop te realiseren woning completeert de twee bestaande woonpercelen. De NSW-schikking voor het resterende perceel van 2,8 ha (in combinatie met het perceel Groeneveldsweg 2 van circa 2,3 ha) kan worden gehandhaafd. Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het oprichten van twee woningen, waarvan één landhuis van maximaal 2000 m³ en bijgebouwen tot maximaal 650 m² en één villa van maximaal 1250 m³ met bijgebouwen tot maximaal 250 m² op het perceel Kooikersweg 7 (Landgoed Groeneveld) ter vervanging van de bestaande bebouwing onder de voorwaarden dat:
 - a. de procedure wordt opgestart onder voorbehoud van goedkeuring door de raad;
 - b. initiatiefnemer een bestemmingsplan laat opstellen volgens het handboek van de gemeente. Indien bij het opstellen van het bestemmingsplan blijkt dat onderzoeken noodzakelijk zijn zullen deze, op kosten van de initiatiefnemer, door erkende bureaus uitgevoerd moeten worden;
 - c. een inpassings- c.q. erfinrichtingsplan (met voorwaardelijke verplichting) onderdeel is van het bestemmingsplan;
 - d. door initiatiefnemer een planschadeverzoek wordt ondertekend;
 - e. het risico dat het definitieve bestemmingsplan geen doorgang vindt (bijvoorbeeld in verband met honorering van eventuele bezwaren) voor rekening van initiatiefnemer is.
2. De raad middels raadsbrief te informeren.

Inleiding

In 2016 is een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Groeneveldsweg 8, waarbij een deel van de bebouwing naar een kantoorfunctie en een bed & breakfast voorziening zou worden getransformeerd. Op het perceel is momenteel galerie Groeneveld gevestigd. De huurder heeft richting de eigenaar aangegeven de huur niet met een volgende periode te willen verlengen. Hierdoor komt het pand/perceel vrij en had de eigenaar een plan ingediend voor transformatie van het object.

Op dit verzoek heeft het college op 14 juli 2016 positief besloten. Van dit besluit is de raad per raadsbrief geïnformeerd. De initiatiefnemer heeft het principebesluit uitgewerkt in een bestemmingsplan. Op 15 november 2016 is de ontwikkeling besproken in een Politiek Beraad. De algemene stelling was positief tegenover de voorgenomen transformatie, mede omdat het perceel niet gelegen is in de Groene Long.

Uiteindelijk bleek dat twee naaste burens toch problemen hadden met de transformatie in verband met de verwachte verkeersintensiteit. Dit was voor de initiatiefnemer aanleiding om zich te beraden over de plannen. Daarbij heeft hij zich laten adviseren in verband met de N.S.W rangschikking van het perceel (omdat het gebied is aangewezen als een landgoed zoals bedoeld in de Natuurschoonwet) en BOEi (herbestemmen cultureel erfgoed). Na onderzoek van alternatieven (o.a. zorg, zorg-wonen) is geconcludeerd dat invulling als woonbestemming de beste waarborg zal bieden voor instandhouding van de landschappelijke waarde van het perceel.

Het bestaande bouwvolume op het perceel is veel te groot voor een invulling als woonfunctie in de bestaande gebouwen. Bovendien is de technische situatie van de bestaande bebouwing erg slecht met veel asbest (vooral in daken).

Dit heeft ertoe geleid dat een plan is ontstaan waarbij het bestaande perceel van circa 3,2 ha wordt opgesplitst in twee woonkavels: één kavel van 0,4 ha en één kavel van 2,8 ha. De kavel van 0,4 ha is gelegen naast de bestaande woning Groeneveldsweg 4 en is toegankelijk vanaf de Groeneveldsweg. De hierop te realiseren woning completeert de twee bestaande woonpercelen. De NSW-schikking voor het resterende perceel van 2,8 ha (in combinatie met het perceel Groeneveldsweg 2 van circa 2,3 ha) kan worden gehandhaafd.

Het plan houdt in dat het bestaande voormalige KI-station wordt gesloopt (899 m², inclusief woongedeelte), evenals de boerderij (1350 m³) en de bijgebouwen (totaal 290 m²). In plaats daarvan wordt op het grote perceel (2,8 ha) een ensemble van drie gebouwen gerealiseerd, een landhuis (maximaal 2000 m³) en twee bijgebouwen (één van 250 m² en één van 400 m²). Deze gebouwen worden zodanig op het perceel gesitueerd dat het beeld van een erfbebouwing blijft bestaan. Ook de gevraagde oppervlakte en inhoud dragen bij aan het behoud van een ensemble op die locatie. De toegang tot het perceel is vanaf de Kooikersweg. In de plannen is de woning gesitueerd op de plaats van de bestaande boerderij. Op het perceel van 0,4 hectare zal een woning worden toegestaan van maximaal 1250 m³ en maximaal 250 m² aan bijgebouwen (standaardbepalingen bij de bestemming Wonen-villa).

Op onderstaande schematische weergaven zijn de bestaande situatie, het oorspronkelijke en het nieuwe plan weergegeven.



Bestaande situatie.

Oorspronkelijk plan.

Gewijzigd plan.

Initiatiefnemer heeft het gewijzigde plan besproken met de drie naaste burens en met de voorzitter van de Vereniging van de Westelijke Groene Long. Er is, naar zijn zeggen, positief gereageerd op het plan.

Beoogd effect

Tot een goede en exploitierbare herinvulling van galerie en beeldentuin Groeneveld te komen.

Argumenten voor

1.1 Het gewijzigde plan leidt tot aanzienlijk minder verkeersintensiteiten.

Er vindt een vermindering/extensivering van functies plaats. De verkeersintensiteiten voor twee woningen wegen niet op tegen de verkeersintensiteiten van de galerie en de beeldentuin en al helemaal niet tegen de activiteiten zoals beoogd in het oorspronkelijke plan (kantoor, galerie, bed & breakfast).

1.2 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie

Het voormalige KI-gebouw heeft geen functie meer en zal op den duur verslechteren. Door dit plan worden de bestaande gebouwen gesloopt en ter vervanging worden 2 woningen met bijgebouwen gerealiseerd.

1.3 Het aantal woningen neemt feitelijk niet toe.

Ten tijde van de exploitatie als galerie en beeldentuin is de bestaande boerderij en het voorste gedeelte van de galerie (voormalig KI Station) als woning in gebruik geweest. Op het perceel waren dus twee woningen in gebruik. De invulling van het voorste gedeelte van de galerie als woning (meer dan 25 jaar) is niet overeenkomstig het geldende bestemmingsplan geweest, maar is nimmer gewraakt.

1.4 Er is per saldo sprake van minder versterking.

Het voorliggende plan leidt per saldo tot minder versterking dan bij behoud van de oude gebouwen. In het bestemmingsplan zal deze vermindering exact inzichtelijk gemaakt moeten worden.

2.1 De gemeenteraad wordt hiermee geïnformeerd

In ruimtelijke procedures is het van belang om de gemeenteraad vroegtijdig te informeren over een ruimtelijke ingreep. Hiermee ontstaan de mogelijkheid voor de raad om vroegtijdig te interveniëren.

Kanttekeningen

1.1 De inhoud van de nieuwe woningen overstijgt de standaardmaat.

Normaliter mogen woningen een inhoud hebben van 750 m³. Daarnaast bestaat er een regeling voor wonen-villa met een maximale inhoudsmaat van 1250 m³. Eén van de woningen valt in deze regeling. De woning op het huidige ensemble krijgt een inhoudsmaat van maximaal 2000 m³ (landhuis). Ter behoud van het ensemble is een dergelijke inhoud passend en draagt bij aan een versterking van de beleving van het NSW-landgoed.

1.2 De oppervlakte van bijgebouwen bij het landhuis overschrijdt de standaardmaat.

Evenals de woning (zoals onder 1.1 benoemd) overschrijdt de oppervlakte van de bijgebouwen bij het landhuis de standaardmaat. Ook hier geldt dat dit nodig is voor het behoud van het ensemble en het versterken van de beleving van het NSW-landgoed.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien en de gebouwen en bestemming behouden. Hiermee zal er (mogelijk) geen herinvulling van de voormalige KI-gebouwen plaatsvinden, waarmee de gebouwen in verval kunnen raken. Ook zal dit het landgoed niet ten goede komen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten (ambtelijke uren) voor de benodigde procedure worden gefinancierd uit de te heffen leges. De financiële risico's worden afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Uitvoering

De initiatiefnemer zal op de hoogte gesteld worden van het besluit. Vervolgens zal er een bestemmingsplan moeten worden opgesteld door de initiatiefnemer.

Bijlagen

- Raadsbrief (kenmerk – Raad 4822)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is besproken met stedenbouw en de stadsbouwmeester.

Afstemming met portefeuillehouder

Het verzoek is besproken in het PO van wethouder van ten Seldam d.d. 5 maart 2018 en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie;
- Initiatiefnemer wordt door de afdeling geïnformeerd over het besluit.